

ÅRSREDOVISNING 2015

BRF Tempelektot



Förvaltningsberättelse	1
Allmänt om verksamheten	1
Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer	2
Ekonomi	5
Resultaträkning	5
Tillgångar	6
Eget kapital och skulder	7
Tilläggsupplysningar	8
Noter	9
Underskrifter	11

Styrelsen för Brf Tempeleket får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Ekotemplet 6, Astrakangatan 83 – 117 i Hässelby. Fastigheten i vilken man upplåter lägenheter o lokaler byggdes 1955, ***värdeår 2012***. Marken innehas med tomträtt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Nordeuropa AB. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra (Anticimex) och tilläggsförsäkring för bostadsrättsinnehavare.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes 2008 av Densia och 2009 av Projekthuset. Protokollen är redovisade i den ekonomiska planen 2009. Badrum, wc och kök besiktades i samband med stambytet 2011-2012. OVK är gjord 2012 och Energideklaration är utförd 2009 och finns anslagna i trapphusen. Garantibesiktning av stambytet är genomförd 2014.

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Lägenheter och lokaler

Av föreningens 142 lägenheter om totalt 8053 kvm var vid årets slut 124 bostadsrätter och 18 hyresrätter. Fem lokaler (förråd) hyrs ut, en lokal används som föreningslokal och två lokaler används av föreningen som förråd. Lägenhetsfördelningen i fastigheten är följande: 6st 1RoKv, 28st 1 RoK, 69st 2 RoK, 30st 3 RoK och 9st 4 RoK.

Enligt taxeringsbeskedet är totalytan 10 030 kvm varav 8053 kvm utgör lägenhetsyta och 802 kvm utgör lokaler inkl garage. Tomtytan är 11 352 kvm varav 2 950 kvm byggyta. På föreningens fastighet finns det 21 parkeringsplatser och 31 varmgarage varav 1 garage används som grovsoprum.

Stämmor/årsmöten/informationsmöten

Ordinarie årsstämma hölls den 15-05-18. Vid årsstämman presenterades den ekonomiska årsredovisningen och revisorsutlåtandet. Efter stämman hölls konstituerande styrelsesammanträde.

Extra stämma hölls den 15-12-16. På stämman beslöts om tilläggsisolering av fasader och balkongrenovering

Under verksamhetsåret anordnade styrelsen två stycken städdagar som avslutades med korvgrillning för de boende. *02*

En glöggträff hölls.

Hantverksträffar har hållits i princip varannan vecka året ut med undantag för sommar och jul.

Under året har styrelsen delat ut några informationsblad till samtliga boende och satt upp ett antal trapphusanslag med kortare information på anslagstavlorna i trapphusen. Hemsidan har fortsatt förmedla information till de boende och andra. Ett projekt med att försöka förbättra hemsidan har startats.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Vald t.o.m.
årsstämman

Ordinarie ledamöter

Styrelsen har bestått av följande mellan 1 januari och 18 maj 2015

Sven Sandberg	ordförande
Leif Berglund	vice ordförande
Ann Pettersson	ledamot, sekreterare
Patrik Ohrzén	ledamot, ekonomiansvarig
Åke Hermansson	ledamot, studieorganisatör
Tobias Bjerking	ledamot, informationsansvarig
Monica Rydberg	av HSB utsedd ledamot
Anne-Grete Sätre	Suppleant

Styrelsen har bestått av följande mellan 18 maj och 31 december 2015

Sven Sandberg	ordförande	2016
Leif Berglund	vice ordförande, avgick 150824	
Åke Hermansson	vice ordförande fr o m 150825	2016
Ann Pettersson	sekreterare	2016
Anne-Grete Sätre	studieorganisatör	2017
Tobias Bjerking	informationsansvarig	2016
Monica Rydberg	av HSB utsedd ledamot	
Richard Johansson	suppleant	2017

Ordinarie revisorer

Kjell Berglund och BoRevision, av HSB utsedd revisor.

Revisorssuppleant

Vakant

Valberedning

Ulla Norrman, Marianne Dahlin

Firmateckning

Sven Sandberg, Richard Johansson, Ann Pettersson, Åke Hermansson *02*

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årets underhåll

Vi har fått igen 3 hyreslägenheter som styrelsen har rustat upp och sålt.

Planerat underhåll

Fasad- och balkongrenoveringen startar på Astrakangatan 113-117 i vår och fortsätter 99-91 under sommaren. Nästa år fortsätter det på Astrakangatan 83-89 på våren och senare på året Astrakangatan 101-111.

Ekonomi

Under året har föreningen amorterat 7 miljoner från sina lån.
Vi har lämnat förhandlingar kring föreningens lån till *Svenska Bolån*.
Omsatt två lån som numera ligger hos Handelsbanken, Hässelby Torg.

Årsavgifter

Inga ändringar gjorda.

Medlemsinformation

Under året 3 hyreslägenheter såldes och omvandlades till bostadsrätt.
Under året har 30 bostadsrätter har bytt ägare.
Vid årets slut hade föreningen 155 medlemmar.

Styrelsen tackar för förtroende under verksamhetsåret 2015 och ser fram emot ett nytt arbetsår där vi tillsammans med Storholmen får förvalta fastigheten för att kunna öka trivseln kring vårt boende. *oz*

Flerårsöversikt (Tkr)	2015	2014	2013
Nettoomsättning	8 038	7 701	7562
Resultat efter finansiella poster	211	-112	-105
Soliditet (%)	57,2	53,2	52,7

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

Ansamlad förlust	-4 491 805
årets resultat	211 381
	-4 280 424
disponeras så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	223 492
Uttag ur yttre fond	-223 492
i ny räkning överföres	-4 280 424

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt med tilläggsupplysningar. *oz*

Resultaträkning	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	8 038 384	7 701 270
Summa rörelseintäkter		8 038 384	7 701 270
Rörelsekostnader			
Drifts- och fastighetskostnader	3	-4 066 722	-3 825 155
Övriga externa kostnader		-202 922	-91 470
Personalkostnader	4	-203 792	-111 408
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 595 841	-1 595 842
Summa rörelsekostnader		-6 069 277	-5 623 875
Rörelseresultat		1 969 107	2 077 395
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		27 759	3 913
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 785 485	-2 192 969
Summa finansiella poster		-1 757 726	-2 189 056
Resultat efter finansiella poster		211 381	-111 661
Årets resultat		211 381	-111 661

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
----------------------	------------	-------------------	-------------------

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	157 547 380	159 110 859
Inventarier, verktyg och installationer	6	115 204	147 566
Summa materiella anläggningstillgångar		157 662 584	159 258 425

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		157 663 084	159 258 925

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		28 888	29 848
Övriga fordringar		11 642	31 768
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		159 339	162 082
Summa kortfristiga fordringar		199 869	223 698

Kassa och bank

Kassa och bank		3 294 428	3 428 374
Summa kassa och bank		3 294 428	3 428 374
Summa omsättningstillgångar		3 494 297	3 652 072

SUMMA TILLGÅNGAR		161 157 381	162 910 997
-------------------------	--	--------------------	--------------------

02

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
----------------------	------------	-------------------	-------------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		94 811 426	89 631 426
Fond för yttre underhåll		1 593 112	0
Summa bundet eget kapital		96 404 538	89 631 426
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 491 805	-2 787 032
Årets resultat		211 381	-111 661
Summa fritt eget kapital		-4 280 424	-2 898 693
Summa eget kapital		92 124 114	86 732 733
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	67 904 670	74 928 236
Summa långfristiga skulder		67 904 670	74 928 236
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		283 666	350 740
Aktuell skatteskuld		13 319	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		831 612	899 288
Summa kortfristiga skulder		1 128 597	1 250 028
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		161 157 381	162 910 997

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter		89 500 000	89 500 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga <i>oz</i>

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	0,88%
Ombyggnad	3,33 - 10%
Markanläggning	5%
Inventarier	10 -20%

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning. *02*

Noter

NOT 2	Nettoomsättning	2015	2014
	Årsavgifter, bostäder	5 533 889	5 432 511
	Hyror, bostäder	1 327 572	1 570 908
	Hyror, lokaler	56 148	48 585
	Hyror, p-plats/garage	375 050	328 870
	Övriga intäkter	745 725	320 396
		8 038 384	7 701 270

NOT 3	Drift- och fastighetskostnader	2015	2014
	Fastighetsskötsel och städ	547 172	465 644
	Reparationer	315 753	90 292
	Underhåll	223 492	501 533
	El	112 976	109 596
	Uppvärmning	1 255 975	1 241 579
	Vatten	177 044	216 452
	Övriga driftkostnader	0	-170 410
	Fastighetsförsäkring	73 046	57 544
	Tomträttsavgäld	365 230	368 059
	Fastighetsskatt	199 848	195 664
	Kabel-TV och bredband	310 027	306 982
	Teknisk förvaltning	103 080	54 979
	Ekonomisk förvaltning	214 439	246 714
	Konsultarvode	29 052	3 959
	Sophämtning	139 588	136 568
		4 066 722	3 825 155

NOT 4	Personalkostnader	2015	2014
	Styrelsearvode	177 689	130 919
	Sociala avgifter arvoden	26 103	-19 511
		203 792	111 408

NOT 5	Byggnader och mark	2015	2014
	Ingående anskaffningsvärden bygg./mark	161 921 201	161 921 201
	Ingående anskaffningsvärde markanl.	535 544	535 544
	Utgående ackum. anskaffningsvärden	162 456 745	162 456 745
	Ingående avskrivningar	-3 248 028	-1 711 325
	Ingående avskrivningar markanläggning	-97 858	-71 081
	Årets avskrivningar	-1 536 703	-1 536 703
	Årets avskrivningar markanläggning	-26 776	-26 777
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 909 365	-3 345 886
	Utgående redovisat värde	157 547 380	159 110 859
	Taxeringsvärden byggnader	59 372 000	59 372 000
	Taxeringsvärden mark	34 962 000	34 962 000
		94 334 000	94 334 000

NOT 6	Inventarier	2015	2014
	Ingående anskaffningsvärden	292 206	292 206
	Utgående ackum. anskaffningsvärden	292 206	292 206
	Ingående avskrivningar	-144 640	-112 278
	Årets avskrivningar	-32 362	-32 362
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-177 002	-144 640
	Utgående redovisat värde	115 204	147 566 <i>02</i>

NOT 7	Förändring av eget kapital
-------	----------------------------

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	75 164 700	14 466 726	0	-2 787 032	-111 661
Försäljning lägenheter	1 948 300	3 231 700			
Avs. unh fond 2014			1 593 112	-1 593 112	
Disposition av fg					
års resultat:				-111 661	111 661
Årets resultat					211 381
Belopp vid årets utgång	77 113 000	17 698 426	1 593 112	-4 491 805	211 381

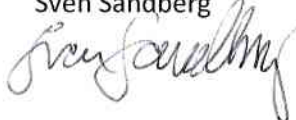
NOT 8

Skulder till kreditinstitut

	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
SBAB 20684321	1,65	2017-09-13	17 500 000	17 500 000
SBAB 22628089	3,40	2016-06-03	17 500 000	17 500 000
SBAB 23210703	1,65	2017-09-13	4 904 670	4 928 236
SBAB				17 500 000
SBAB				17 500 000
Stadshypotek 125 024	0,81	2018-10-30	17 500 000	
Stadshypotek 125 808	0,50	2016-11-10	10 500 000	
			67 904 670	74 928 236

Stockholm den 9/5 2016

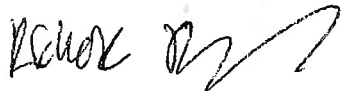
Sven Sandberg



Anne-Grete Sätre

Anne-Grete Sätre

Richard Johansson



Monica Rydberg

Av HSB utsedd ledamot

Monica Rydberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den

Olena Zozulyak

Revisor, BoRevision AB

BRF Tempelekt

Org.nr 769617-8529

Tobias Bjerking



Ann Pettersson

Åke Hermansson



Revisionsberättelsen avviker från standardutformningen.

9/5 2016



Kjell Berlund

Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Tempeleket i Stockholm, org.nr. 769617-8529

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Tempeleket i Stockholm för år 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionsssed. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Tempeleket i Stockholm för år 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Övriga upplysningar

Enligt Årsredovisningslagen ska årsredovisningen undertecknas av samtliga styrelseledamöter. Vid avlämnandet av denna revisionsberättelse saknas underskrift av en styrelseledamot.

Stockholm den 10 maj 2016



Av föreningen vald
revisor
Kjell Berlund



BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor

Olena Zozulyak